

УДК 69.059.7

Садовой Никита Константинович, магистр,
Кубанский государственный технологический университет
Sadovoy Nikita Konstantinovich, Master's Degree,
Kuban State Technological University

**РАЗРАБОТКА МЕТОДИКИ ПРОГНОЗИРОВАНИЯ ОБЪЕМОВ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
НА ОСНОВЕ ОЦЕНКИ ФАКТИЧЕСКОГО ТЕХНИЧЕСКОГО
СОСТОЯНИЯ ВЗАМЕН КАЛЕНДАРНОГО ПРИНЦИПА
DEVELOPMENT OF A METHODOLOGY FOR FORECASTING
THE VOLUMES OF CAPITAL REPAIR OF APARTMENT BUILDINGS
BASED ON THE ASSESSMENT OF ACTUAL TECHNICAL CONDITION
INSTEAD OF THE CALENDAR PRINCIPLE**

Аннотация. Статья посвящена проблеме планирования капитального ремонта многоквартирных домов, при котором очередность работ по-прежнему определяется преимущественно нормативными сроками эксплуатации конструктивных элементов, а не реальным состоянием жилищного фонда. Автор рассматривает нормативно-правовые изменения 2023-2025 годов, закрепившие возможность обследования технического состояния домов при формировании региональных программ, и предлагает контуры методики прогнозирования объемов капитального ремонта, построенной на интегральной оценке физического износа. Показано, что переход от календарного принципа к принципу учёта состояния способен снизить объем нецелевых расходов и повысить точность краткосрочных планов.

Abstract. The article addresses the issue of planning capital repairs for multi-apartment buildings, where the sequence of works is still determined mainly by the standard service life of structural elements rather than by the actual condition of the housing stock. The author examines the regulatory and legal changes of 2023-2025, which established the possibility of inspecting the technical condition of buildings when developing regional programmes, and proposes the outlines of a methodology for forecasting the scope of capital repairs based on an integral assessment of physical wear and tear. It is shown that shifting from a calendar-based approach to one that takes the actual condition into account can reduce untargeted expenditures and improve the accuracy of short-term plans.

Ключевые слова: Капитальный ремонт, многоквартирный дом, техническое состояние, региональная программа, физический износ, прогнозирование, жилищный фонд.

Keywords: Capital repair, apartment building, technical condition, regional program, physical deterioration, forecasting, housing stock.

Российская система капитального ремонта многоквартирных домов формировалась в условиях острого дефицита данных о фактическом состоянии жилищного фонда, и это обстоятельство во многом предопределило выбор нормативных сроков службы конструктивных элементов как основного инструмента планирования. Региональные программы капитального ремонта, действующие в большинстве субъектов РФ с горизонтом до 2043-2052 годов, изначально строились по принципу очередности, привязанной к дате постройки дома и минимальной продолжительности эффективной эксплуатации кровли, фасада, инженерных систем. Так, в Ленинградской области очередность капитального ремонта определяется исходя из степени износа дома, даты последнего ремонта и продолжительности эксплуатации конструктивного элемента по отношению к нормативной



[7]. Подобная логика удобна с административной точки зрения – она не требует дорогостоящих обследований и легко масштабируется на десятки тысяч объектов.

Однако календарный подход систематически расходится с реальностью. Дом, построенный в 1975 году, может находиться в существенно лучшем состоянии, чем здание 1990-х годов постройки, если первый эксплуатировался при регулярном текущем обслуживании, а второй – в условиях хронического недофинансирования эксплуатационных работ. В Томской области, где региональная программа капитального ремонта действует с 2014 по 2043 год, отмечается, что разрушение системы профилактических текущих ремонтов и ограниченность финансирования привели к нарастанию износа жилищного фонда темпами, не совпадающими с нормативным графиком [10]. Возникает парадоксальная ситуация: дом формально «ждет» своей очереди по календарю, при том что отдельные конструктивные элементы уже перешли в аварийное состояние, а средства фонда капитального ремонта расходуются на объекты, чье техническое состояние объективно позволяло бы отложить работы.

Масштаб проблемы становится нагляднее, если обратиться к статистике реализации программ. За три квартала 2024 года в России было отремонтировано почти 20 тысяч многоквартирных домов [10] – цифра внушительная, но она не отвечает на вопрос, насколько точно очередность работ соответствовала реальной потребности. Ни один из региональных операторов капитального ремонта, насколько можно судить по открытым данным Фонда развития территорий, до недавнего времени не располагал системным механизмом верификации календарных сроков через инструментальное обследование.

Здесь стоит сделать оговорку: сама идея обследования технического состояния не нова, она присутствовала в отдельных региональных практиках и ранее. Речь идет не столько об отсутствии инструмента, сколько о его необязательном, факультативном характере – обследование проводилось эпизодически, чаще по инициативе собственников или в спорных ситуациях, а не как системный элемент актуализации программы.

Ситуация начала меняться с принятием Федерального закона от 27 ноября 2023 года № 561-ФЗ, который внес поправки в статью 168 Жилищного кодекса РФ. Согласно действующей редакции, очередность капитального ремонта определяется в региональной программе исходя из критериев, дифференцированных по муниципальным образованиям, а также исходя из результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, если такое обследование было проведено [3]. Формулировка «если такое обследование было проведено» показательна: закон открыл дверь для технического подхода, но не сделал его обязательным – переход остается в значительной степени добровольным для региональных операторов.

Дополнительный импульс методической работе придала статья 167 Жилищного кодекса, закрепившая порядок обследования технического состояния домов в целях оценки соответствия нормативным требованиям и определения перечня и объема работ по капитальному ремонту [2]. Практическое наполнение этой нормы получило развитие уже в 2025 году: приказом Минстроя России от 22 сентября 2025 года № 569/пр введен в действие свод правил «Здания жилые многоквартирные. Правила установления необходимости проведения капитального ремонта», которым определен общий подход к процедурам обследования конструктивных элементов и инженерных систем, а также к определению степени их физического износа и категории потребности в ремонте [6]. Это, пожалуй, наиболее серьезный шаг к формализации принципа оценки состояния за последние годы – документ впервые задает единую методическую рамку для всех регионов, а не оставляет вопрос на усмотрение субъекта РФ.

Параллельно продолжает функционировать система мониторинга реализации региональных программ, регулируемая приказом Минстроя России от 1 декабря 2016 года №



871/пр с многочисленными последующими изменениями – только за 2023-2024 годы в него было внесено не менее шести правок [5]. Фонд развития территорий, аккумулирующий данные через автоматизированную информационную систему, осуществляет мониторинг реализации региональных систем капитального ремонта на постоянной основе [10]. Возникает содержательный вопрос: располагает ли эта система достаточной детализацией для перехода от учета факта выполнения работ к прогнозированию их объема на основе фактического состояния? Ответ, скорее, отрицательный – действующий мониторинг фиксирует исполнение уже утвержденных планов, но не встроено в контур прогнозирования потребности.

Отдельного внимания заслуживает вопрос о критериях физического износа как таковых. В новосибирской практике региональная программа исключает из перечня капитального ремонта дома, физический износ основных конструктивных элементов которых – крыши, стен, фундамента – превышает семьдесят процентов [10]. Иными словами, само понятие износа уже встроено в нормативную конструкцию программы, вопрос лишь в том, насколько регулярно и достоверно этот показатель актуализируется. По оценке специалистов, занимавшихся анализом физического износа кровельных конструкций с учетом технологических особенностей ремонта, точность нормативных сроков службы отдельных элементов существенно варьируется в зависимости от климатической зоны и качества исполненных работ на этапе строительства [8]. Семенов А.С. и Захарова Т.В. в своем исследовании подчеркивали необходимость дифференцированного учета технологических факторов при определении фактических сроков до капитального ремонта кровель, что прямо противоречит унифицированному календарному подходу [8].

Экономический аспект проблемы также нельзя игнорировать. Волгин В.В. и Дехтярь Е.В., предложившие методический подход к расчету интегрального показателя организационно-технологической надежности ремонтно-восстановительных процессов, отмечают, что эффективность ремонтных работ напрямую влияет на долговечность конструктивных элементов и последующие затраты на содержание здания [1]. Если ремонт выполняется без учета фактического состояния, а исключительно по календарному графику, то интегральная надежность ремонтно-восстановительного процесса снижается – деньги вкладываются туда, где потребность объективно ниже, тогда как объекты с реальным ускоренным износом остаются без внимания до наступления формального срока.

Картина здесь, впрочем, неоднородная. Мартенс А.А., Деркач Н.О. и Лепешкина С.В., анализирувавшие состояние многоквартирного фонда Алтайского края, установили, что возможность аккумуляции финансовых ресурсов на капитальный ремонт малоэтажных домов при существующей методике формирования средств существенно ниже, чем для многоэтажной застройки [4]. Это означает, что даже при наличии точных данных о техническом состоянии не всякий дом способен профинансировать необходимый объем работ – методика прогнозирования должна учитывать не только физический износ, но и реальную финансовую емкость фонда капитального ремонта конкретного объекта.

Переход от календарного к принципу, основанному на состоянии, требует не декларации, а конкретного алгоритма, переводящего результаты обследования в прогнозируемый объем работ и их стоимость. Предлагаемая методика строится на трех последовательных этапах, каждый из которых опирается на данные, уже частично собираемые в рамках действующего мониторинга Фонда развития территорий.

На первом этапе формируется интегральный показатель физического износа дома, рассчитываемый как средневзвешенная сумма частных показателей износа отдельных конструктивных элементов – фундамента, стен, крыши, инженерных систем – с весовыми коэффициентами, отражающими долю восстановительной стоимости каждого элемента в общей стоимости здания. Такой подход соответствует логике, заложенной в новосибирской



региональной программе, где предельный порог износа основных элементов в семьдесят процентов служит критерием исключения дома из программы капитального ремонта в пользу признания его аварийным [10].

На втором этапе дома ранжируются по категориям потребности в ремонте, а не по дате постройки. Укрупненная классификация, применяемая для целей прогнозирования, представлена в таблице 1.

Таблица 1

Категория	Диапазон интегрального износа	Рекомендуемый горизонт планирования
Критическая	свыше 60%	до 1 года
Повышенная	40-60%	1-3 года
Умеренная	20-40%	3-7 лет
Плановая	до 20%	свыше 7 лет

Категории потребности в капитальном ремонте в зависимости от интегрального износа

Третий этап – собственно прогнозирование объема и стоимости работ, ранее эта функция выполнялась почти механически: программа просто содержала перечень видов работ, привязанных к нормативному сроку. Новый свод правил, введенный приказом № 569/пр, задает процедуру обследования, по итогам которой определяется не только категория потребности, но и укрупненный перечень видов работ, что создает методическую основу для последующего стоимостного расчета [6]. Практика, однако, демонстрирует иное – само наличие свода правил не гарантирует его повсеместного применения без соответствующего финансирования обследовательских работ, которые сами по себе требуют затрат, зачастую превышающих текущие возможности регионального оператора.

Здесь необходима оговорка методологического характера: интегральный показатель износа не должен подменять качественную экспертную оценку. Автоматизированный расчет по формализованным критериям хорош для первичного ранжирования тысяч объектов, но финальное решение по каждому конкретному дому целесообразно принимать с учетом натурного обследования, о чем прямо говорит статья 167 Жилищного кодекса, допускающая проведение обследования по решению общего собрания собственников [2]. Комбинация массового автоматизированного скоринга и точечного экспертного контроля представляется наиболее реалистичным сценарием внедрения методики в среднесрочной перспективе – условно, к 2028-2030 годам, когда накопится достаточный массив данных обследований по новому своду правил.

Отдельно стоит вопрос о переходном периоде. Полный отказ от календарного принципа единовременно невозможен – слишком велик объем накопленных данных региональных программ, построенных на прежней логике, а обследование десятков тысяч домов одновременно нереализуемо ни организационно, ни финансово. Более реалистичен гибридный сценарий, при котором принцип оценки состояния применяется первоочередно к домам старше сорока лет и к объектам с зафиксированными авариями, а календарный график сохраняется как резервный механизм для остальной части фонда до завершения полного цикла обследований.

Проведенный разбор нормативной базы и методических подходов показывает, что российская практика планирования капитального ремонта многоквартирных домов находится в стадии перехода от жестко календарного принципа к принципу, основанному на фактическом состоянии, ориентированному на фактический и физический износ. Поправки в статью 168 Жилищного кодекса РФ, внесенные Федеральным законом № 561-ФЗ, и введение свода правил приказом Минстроя № 569/пр создали нормативные предпосылки для такого перехода, однако механизм остается факультативным и требует методического наполнения [3, 6].



Предложенная в статье трехэтапная методика – расчет интегрального показателя износа, ранжирование по категориям потребности, прогнозирование объема и стоимости работ – опирается на уже существующие элементы регионального регулирования, включая критерии предельного износа и практику мониторинга Фонда развития территорий [10]. Ее практическая значимость состоит в возможности снизить долю нецелевых расходов фонда капитального ремонта и повысить точность краткосрочных планов реализации региональных программ.

Дальнейшие исследования, на наш взгляд, должны сосредоточиться на региональной калибровке весовых коэффициентов износа с учетом климатических зон, а также на оценке экономической целесообразности обследовательских работ в сравнении с потенциальной экономией от более точного планирования. Вопрос финансового обеспечения перехода к принципу, основанному на состоянии, пока остается открытым и заслуживает отдельного количественного анализа на материале нескольких субъектов РФ.

Список литературы:

1. Волгин В.В., Дехтярь Е.В. Методический подход к расчету интегрального показателя организационно-технологической надежности ремонтно-восстановительных процессов многоквартирных домов // Недвижимость: экономика, управление. 2025. № 1. С. 34-37. URL: <https://doi.org/10.22337/2073-8412-2025-1-34-37> (дата обращения: 22.07.2026).

2. ЖК РФ Статья 167. Обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах: Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/b0d7522d0d73bb22dfb0ad37740e128714d900f9/ (дата обращения: 22.07.2026).

3. ЖК РФ Статья 168. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах: Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. Федерального закона от 27.11.2023 № 561-ФЗ). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/469393fccf734d234777f88ac08cb4cd3f66116e/ (дата обращения: 22.07.2026).

4. Мартенс А.А., Деркач Н.О., Лепешкина С.В. Анализ состояния многоквартирного фонда Алтайского края как объекта системы капитального ремонта региона // Экономика, профессия, бизнес. 2023. № 1. С. 73-80. URL: <https://doi.org/10.14258/epb202308> (дата обращения: 22.07.2026).

5. Приказ Минстроя России от 01.12.2016 № 871/пр «Об утверждении форм мониторинга и отчетности реализации субъектами Российской Федерации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах». URL: <https://xn---80aznaaag1b.xn---p1ai/napravleniya/normativnye-akty-i-metodicheskie-dokumenty/monitoring-realizatsii-regionalnykh-programm-kapitalnogo-remonta-1/> (дата обращения: 22.07.2026).

6. Приказ Минстроя России от 22.09.2025 № 569/пр «Об утверждении свода правил "Здания жилые многоквартирные. Правила установления необходимости проведения капитального ремонта"». URL: https://malmyzh.gosuslugi.ru/dlya-zhiteley/novosti-i-reportazhi/novosti_358.html (дата обращения: 22.07.2026).

7. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на 2014-2052 годы. Комитет по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области. URL: <https://gkh.lenobl.ru/ru/deiatelnost/osnovnye-napravleniya/regionalnaya-programma-kapitalnogo-remonta-obshego-imushchestva-v-mnogok/> (дата обращения: 22.07.2026).



8. Семенов А.С., Захарова Т.В. Оценка физического износа крыш многоквартирных домов с учетом технологических особенностей ремонта // Cyberleninka. 2019. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/organizatsiya-kapitalnogo-remonta-zdaniy-na-osnove-sistemnogo-podhoda> (дата обращения: 22.07.2026).

9. Федеральный закон от 27.11.2023 № 561-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации». URL: <https://upravdommo.ru/assotsiatsiya/prinyat-zakon-ob-obsledovanii-tehnicheskogo-sostoyaniya-mkd-dlya-razrabotki-i-korrektirovok-regprogramm-kapremonta> (дата обращения: 22.07.2026).

10. Фонд развития территорий. Мониторинг реализации региональных программ капитального ремонта. Официальный сайт. URL: <https://xn---80aznaaag1b.xn---p1ai/> (дата обращения: 22.07.2026).

